



RÉUNION PUBLIQUE



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

MERCREDI 4 AVRIL 2018



- **LE CONTEXTE**
- **EXPLICATION DE LA DÉMARCHE PLU**
- **DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX AU PROJET COMMUNAL**
- **ECHANGE QUESTIONS / RÉPONSES**



LE CONTEXTE





- **LE CONSEIL MUNICIPAL A PRESCRIT L'ÉLABORATION DE SON PLU LE 20 JUIN 2016**

- **DEPUIS L'ANNULATION DU PRÉCÉDENT PLU, C'EST LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) QUI S'APPLIQUE DANS LA COMMUNE**
 - Principe de constructibilité limitée :
 - Les constructions sont interdites en dehors de Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.
 - Il n'existe pas de définition juridique de la PAU – reste à l'appréciation de l'autorité locale.
 - Permis de construire et autres autorisations délivrés par le Maire avec avis conforme du Préfet.
 - Des dispositions applicables générales....moins précises que les règles définies dans un PLU
 - *Beaucoup de « peut » mais peu de « doit »*





LA DÉMARCHE PLU





- **UN DOCUMENT JURIDIQUE DONT L'OBJECTIF EST DE FIXER LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ ET DE CONSTRUCTION**



- **UN DOCUMENT QUI DOIT RÉPONDRE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE ET NON À LA SOMME DES INTÉRÊTS PARTICULIERS DE CHAQUE HABITANT**





UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UNE HIÉRARCHIE DE NORMES

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCoT (lorsque la commune sera couverte par un tel document)

• **Plan Local d'Urbanisme**

- Autorisations d'urbanisme
(lotissement, permis de construire, ...)





UNE PRIORITÉ : LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS POUR

- **Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : pour préserver la biodiversité, favoriser le ruissellement des eaux et préserver les ressources et les paysages
- **Lutter contre le réchauffement climatique**, accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** en impulsant en un même lieu plusieurs activités
- **Réduire les coûts d'aménagement** : des réseaux d'eau, d'électricité, de communication et des infrastructures de transport

LEUR TRANSPOSITION DANS LES SCoT/PLU

- Réaliser des projets au sein du tissu urbanisé existant
- pour **dimensionner au plus juste les éventuels** besoins en extension





Le conseil municipal
et le
Conseil Communautaire de
la Communauté
d'Agglomération de
Haguenau
DECISION



Le bureau d'études
ANALYSE
PROPOSITION

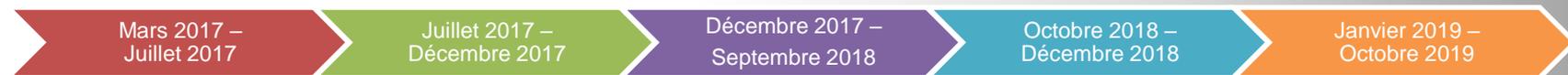


La population
QUESTION
REMARQUE



Les Personnes
Publiques Associées
AVIS
CONTROLE





Diagnostic

DIAGNOSTIC

Repérer Observer

Recenser Analyser

PADD

Le Projet

Traduction réglementaire

- Zonage
- Règlement
- OAP

Dossier de PLU

DOSSIER PLU

- RAPPORT DE PRÉSENTATION
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
- RÈGLEMENT: Pages écrites
- RÈGLEMENT: Documents graphiques
- ANNEXES

Procédure

- Consultation PPA
- Enquête publique



- **PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE**
- **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE :**
les habitants, les logements, le contexte économique
- **DIAGNOSTIC TERRITORIAL :**
patrimoine, organisation urbaine, fonctionnement du territoire (équipements, services, mobilité et déplacements, TIC, ...)
- **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**
contexte physique, paysages, milieux naturels et biodiversité, état des ressources naturelles (eau, sol, énergie), nuisances et risques
- **ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

DIAGNOSTIC

Repérer

Observer



Recenser

Analyser



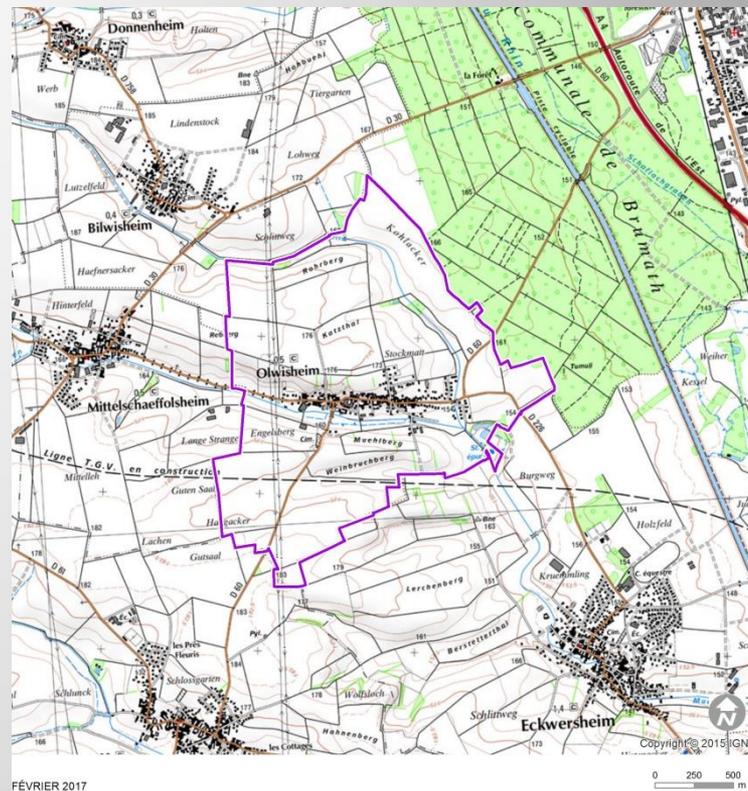
DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX AU PROJET COMMUNAL





CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

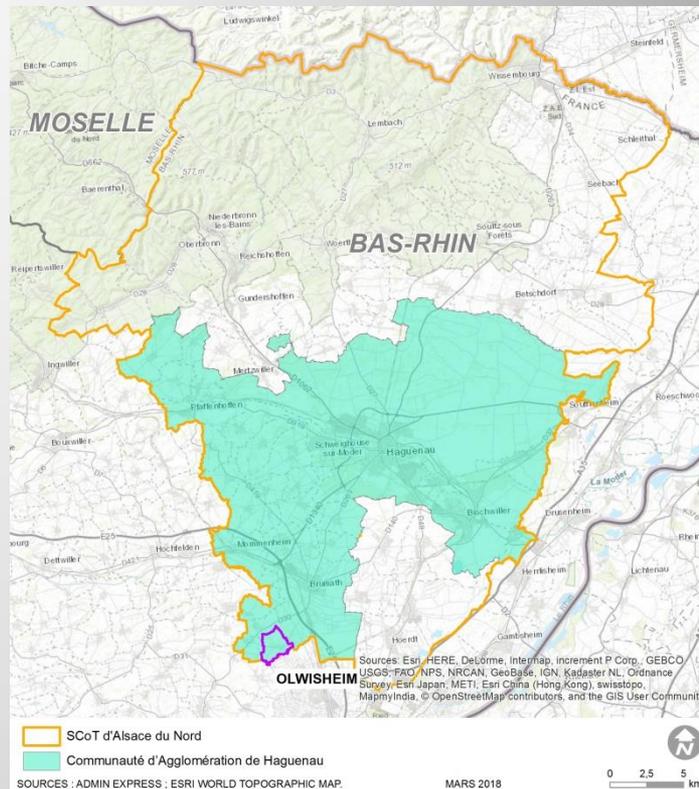
- **OLWISHEIM FAIT PARTIE INTÉGRANTE**
 - de la Communauté d'Agglomération de HAGUENAU
- **ELLE N'EST PAS COUVERTE PAR UN SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**
- **CHIFFRES CLÉS (INSEE 2014)**
 - 485 habitants
 - 201 logements, dont 188 résidences principales
 - 49 emplois
 - 238 actifs



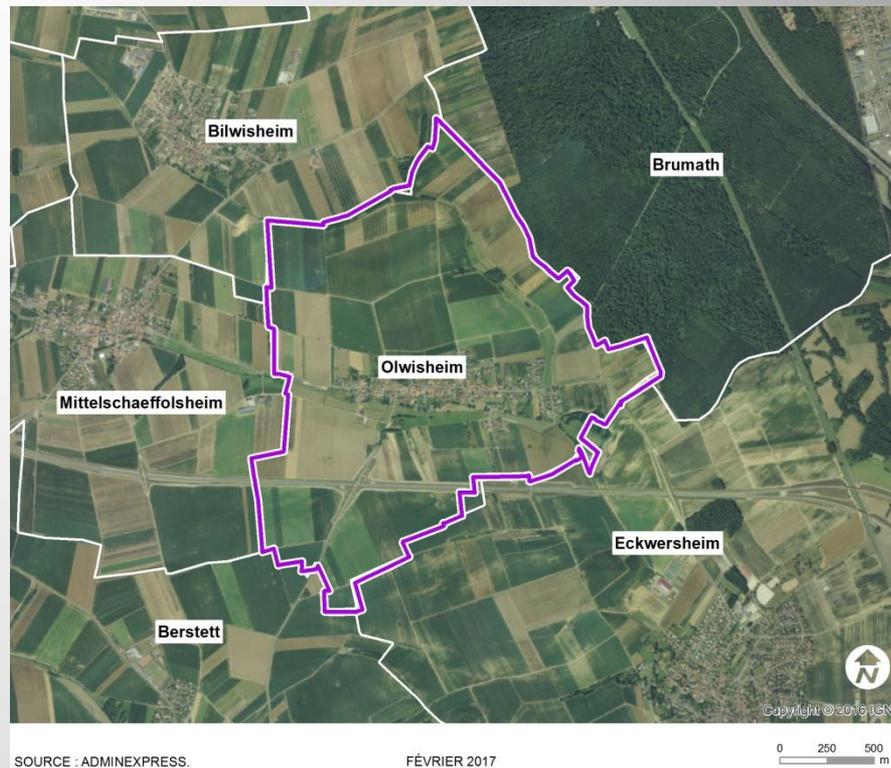


PARTICIPATIONS INTERCOMMUNALES ET SUPRA-INTERCOMMUNALES

- **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'HAGUENAU DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2017 ET COMPOSÉE DE 36 COMMUNES**



- **COMMUNE AU NORD OUEST DE STRASBOURG**
 - Très proche de Brumath
 - À proximité l'autoroute A4 (Autoroute de l'Est)
 - Desservie par la RD 226 et la RD 60
 - 296 ha de ban communal
- **COMMUNES VOISINES DE :**
 - Berstett et Eckwersheim au Sud
 - Bilwisheim au Nord
 - Mittelschaeffolsheim à l'Ouest



- **MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**
- **PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**
- **AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE**

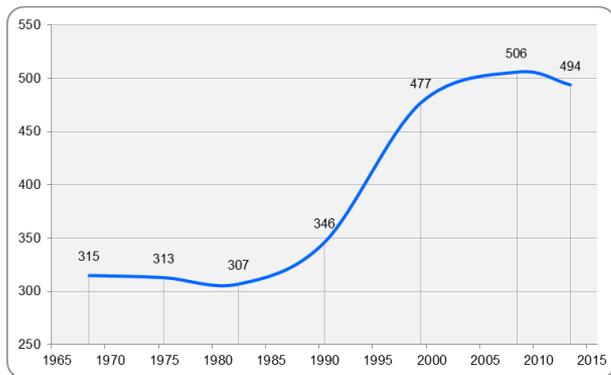




AXE 1 – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

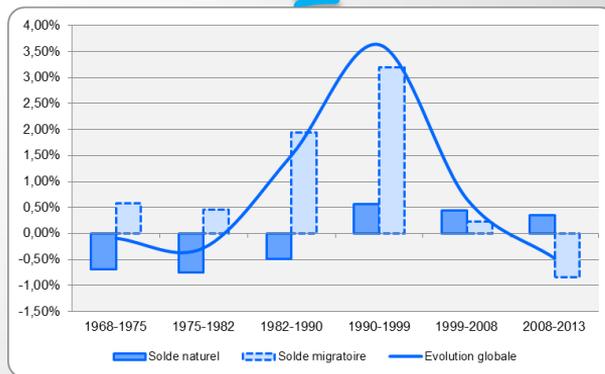
DIAGNOSTIC

- Un territoire attractif, proche de Brumath, Haguenau et Strasbourg (présence de la gare), mais connaissant un ralentissement démographique depuis quelques années



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Relancer le dynamisme démographique, afin de favoriser l'attractivité d'Olwisheim et préparer son développement urbain à l'échelle des 15 prochaines années.
- Objectif = 600 habitants (horizon 2030) (+ 120 hab)

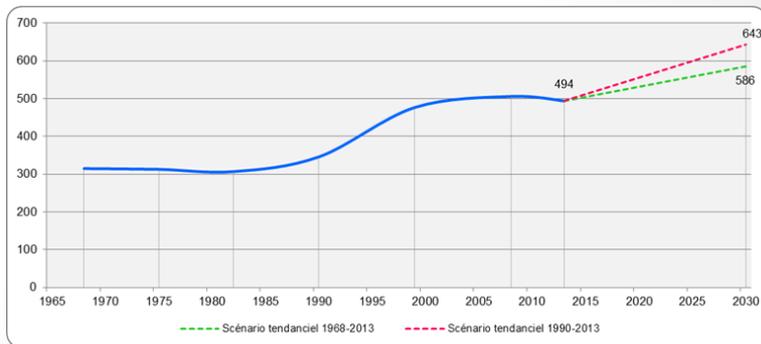




AXE 1 – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

DIAGNOSTIC

- 485 habitants en 2014
- Desserrement des ménages :
 - 2,58 personnes par ménage en 2014
 - Prévission = 2,46 personnes par ménage en 2030
- Simulation de l'augmentation de la population en 2030



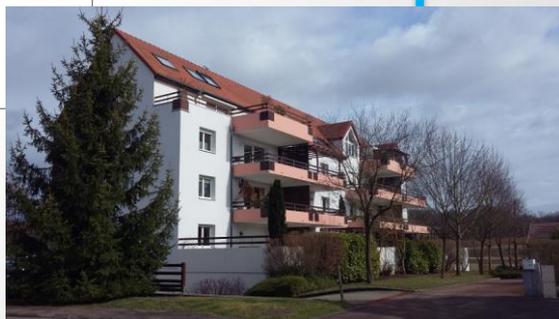
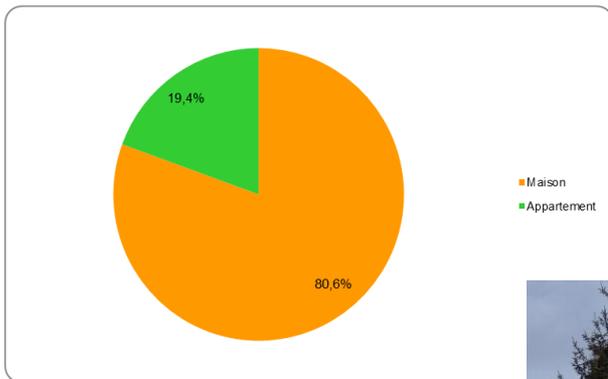
ENJEUX / ORIENTATIONS

- Besoin de créer au maximum environ 65 logements supplémentaires d'ici 2030, pour répondre aux besoins en logements liés :
 - À l'objectif de progression démographique
 - A la réduction de la taille des ménages (à nombre d'habitants identique d'une période à l'autre, il faut davantage de logements)
 - Au remplacement des constructions les plus anciennes
- Soit environ 5 logements par an
- Dont 40 en zone urbaine et env. 25 logts en zone d'extension



DIAGNOSTIC

- Un parc de logements dominé par l'habitat individuel, avec une part d'appartements qui augmente



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Diversifier l'offre de logements, pour répondre aux nouveaux besoins de la population
- Favoriser des formes de logements variées (logement intermédiaire, petits collectifs)

DIAGNOSTIC

- Des possibilités de constructions à l'intérieur même du village, sur des terrains desservis par les réseaux (« dents creuses ») : environ une quarantaine de logements pourraient être créés



 enveloppe urbaine en 1997-1998
 enveloppe urbaine en 2016

SOURCE : PLAN CADASTRAL

MAI 2017



ENJEUX / ORIENTATIONS

- S'inscrire dans une continuité de renouvellement urbain et de possibilité de densification de l'existant
 - Réhabilitations d'anciens corps de ferme
 - Constructions sur des parcelles desservies à l'intérieur du village



DIAGNOSTIC

- Des terrains à valoriser dans l'enveloppe urbaine
- Un équilibre à trouver entre habitat à créer et terres agricoles à préserver
- Des secteurs soumis au risque d'inondation et aux coulées d'eaux boueuses

- Une activité agricole qui participe à l'économie du village et à la valorisation du paysage



ENJEUX / ORIENTATIONS

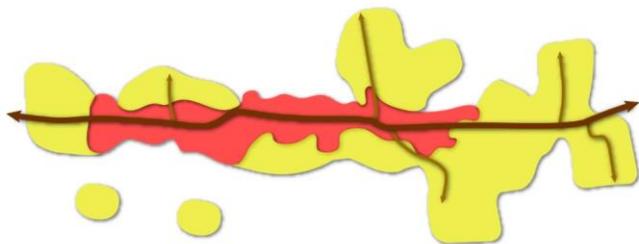
- Optimiser l'organisation urbaine et éviter le mitage territorial, en limitant la consommation foncière à 1,5 hectare pour les extensions à vocation d'habitat
- En s'appuyant sur le potentiel de renouvellement et d'évolution du bâti existant dans le village ainsi que sur la mobilisation des dents creuses,
- En recherchant une densité minimale de **17-20 logements par hectare**

- Préserver les milieux agricoles et valoriser les ressources de la commune

AXE 2 – PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTIC

- Des typologies bâties très marquées (village ancien, maisons « pavillonnaires », bâti agricole)
- Un patrimoine bâti ancien de très bonne qualité



MORPHOLOGIE URBAINE

- centre ancien
- développement urbain
- axe structurant
- axe secondaire

SOURCES : PLAN CADASTRAL ; OSM.

MARS 2017



ENJEUX / ORIENTATIONS

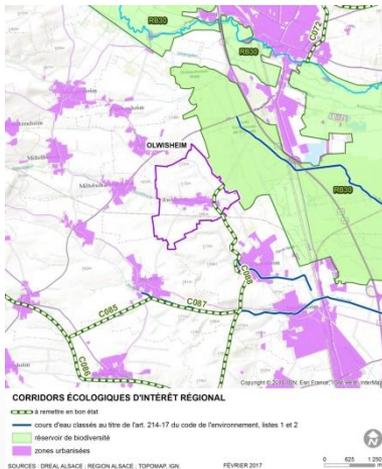
- Maintenir la qualité de vie et le caractère architectural et urbain de la commune



AXE 2 – PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTIC

- Des zones à dominante humide
- Des espèces animales et végétales d'intérêt présentes sur le territoire communal
- Un corridor écologique repéré par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Des paysages très ouverts



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages
- Préserver, voire développer la biodiversité
- Favoriser le développement durable de la commune



Anémone pulsatile



La grande aigrette



Le chevalier sylvain

DIAGNOSTIC

- Des voies en impasse
- Des problématiques de stationnement sur l'espace public dans le vieux village et dans le lotissement de l'allée des Charmes



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Améliorer le développement et la lisibilité du réseau :
 - Développer les circulation douces,
 - Gestion du stationnement en zone urbaine
 - Bouclage du réseau des rues pour limiter les voies en impasses



VOS MOYENS D'EXPRESSION





- Un registre destiné à recevoir vos remarques, observations, demandes, est à votre disposition dans les locaux de la mairie et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme – 2 rue des Chevaliers à Haguenau
- Possibilité également de déposer un message sur la messagerie mairie@olwisheim.fr
- Le diaporama de la réunion publique sera disponible en Mairie aux heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune : www.olwisheim.fr
- Une 2^e réunion publique aura lieu lorsque les réflexions auront suffisamment avancé (zonage, règlement, ...)





PLACE AUX ECHANGES

